

## **Рациональность оспаривания кадастровой стоимости. Поправки в Налоговый кодекс Российской Федерации**

*Неровня Виктория Алексеевна  
Вологодский государственный университет  
студент*

### **Аннотация**

В статье рассматриваются положительные и отрицательные моменты оспаривания кадастровой стоимости, а также поправки, внесенные в Налоговый кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 03.08.2018 №334-ФЗ. Представлена динамика подачи заявлений по оспариванию кадастровой стоимости в созданные при территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, оспаривание кадастровой стоимости, налог на недвижимое имущество.

## **The rationality of challenging the cadastral value. Amendments to the Tax code of the Russian Federation**

*Nerovnja Viktorija Alekseevna  
Vologda State University  
Student*

### **Abstract**

The article discusses the positive and negative aspects of contesting the cadastral value, as well as amendments made to the Tax code of the Russian Federation by the Federal law of 03.08.2018 №334-FZ. The article presents the dynamics of submission of applications for contestation of cadastral value to the Commission for consideration of disputes on the results of determination of cadastral value created under the territorial bodies of the Federal service for state registration of cadastre and cartography.

**Keywords:** cadastral valuation, contestation of cadastral value, real estate tax.

С 1 января 2019 года действует закон № 334-ФЗ (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»). В этом законе внесена поправка о том, что отныне датой изменения налога считается дата внесения сведений в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН), а не начало следующего года. Перед утверждением новой

кадастровой стоимости граждане могут ознакомиться с данными, а в случае несоответствия подать замечание к проекту отчета.

На сайте Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) представлены данные о рассмотрении споров о результатах оспаривания кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра. По статистике за последние четыре количество заявлений, поданных в Комиссии на оспаривание кадастровой стоимости, в 2018 году уменьшилось, когда с 2014 года до 2017 года количество заявлений, которые подают субъекты оценочной деятельности, росло [2]. Для отображения статистики в диаграмме взяты количество заявлений, подаваемых в Комиссии для оспаривания кадастровой стоимости земельных участков (рисунок 1).

Это объясняется тем, что в 2019 году в регионах Российской Федерации проводится государственная кадастровая оценка, а значит, произойдет смена кадастровой стоимости [2]. К тому же, с 1 января 2019 года вступил в силу закон № 334-ФЗ (Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации»), исходя из которого датой изменения налога становится дата формирования данных в ЕГРН. Если с 1 января 2019 года удастся оспорить кадастровую стоимость, то вновь установленная кадастровая стоимость может быть принята за все предыдущие годы, в которых данный показатель был ошибочным [1].

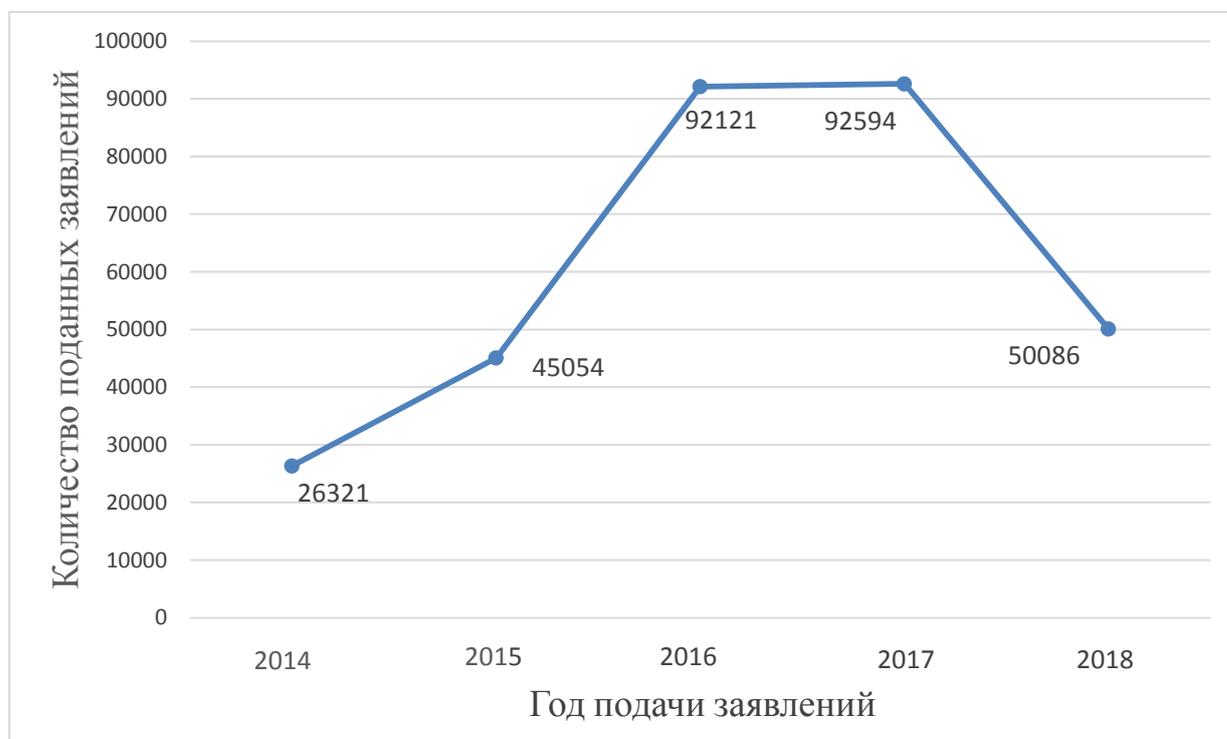


Рисунок 1 – Динамика подачи заявлений в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при территориальных органах Росреестра за период 2014-2018 гг. (по земельным участкам)

Следует понимать, что делать процедуру оспаривания не всегда выгодно. Кадастровая стоимость есть база для расчётов налогов и их начисления, и чем она выше, тем больше налог к уплате. Для принятия верного решения (нужно ли начинать процедуры оспаривания) следует рассчитать траты на процедуру оспаривания и сравнить их с суммой налоговых платежей. Зная кадастровую стоимость, существует возможность рассчитать на сайте Федеральной налоговой службы налог, который придется отдать за год. По нормам Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 03.07.2016 года государственная кадастровая оценка делается не раньше, чем через 3 года после последней процедуры, а также не позже пяти лет, то есть платить данный налог нужно до вновь установленной кадастровой оценки [3]. Узнать в каком году будет проходить оценка на нужной территории следует на сайте Росреестра в разделе «Кадастровая оценка». По итогу можно умножить сумму налога на количество лет, применить поправочные коэффициенты и примерно узнать какую сумму придется отдать в налоговые органы в ближайшие несколько лет.

Далее нужно примерно рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости. Самостоятельно это можно сделать через мониторинг рынка недвижимости Росреестра, где возможно получить сведения о сделках с указанием цен в нужном регионе. Так же мониторинг можно произвести на сайтах продаж ([www.qr.ru](http://www.qr.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)), но нужно учесть, что оценка рыночной стоимости так же проводится на дату определения кадастровой стоимости, то есть, есть вероятность не совсем точных данных, так как на сайтах продаж цены предложения на другую дату, а так же цена предложения не всегда является ценой в договоре купли-продажи. Зная рыночную стоимость, нужно так же на сайте Федеральной налоговой службы рассчитать налог и путем вычитания из суммы налогов, подлежащих уплате исходя из кадастровой стоимости, сумму налогов, уплаченных бы при принятии рыночной стоимости как кадастровой, получается экономия денежных средств.

К этой разнице нужно прибавить расходы на оспаривание кадастровой стоимости. В разных городах услуги оценщиков и адвокатов имеют разные денежные значения. Порой создание и реализация данной процедуры выходит дороже, чем просто несколько лет подряд оплатить налог по завышенным показателям. Только после всех вычислений логично принимать решение о рациональности процедуры оспаривания кадастровой стоимости.

Выше рассмотрен вариант оспаривания кадастровой стоимости через суд. Для начала следует обращаться в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, так как есть высокая вероятность того, что по заявлению будет дан положительный ответ (это показывает статистика с сайта Росреестра), тогда потратиться придется только на определение рыночной стоимости объекта недвижимости и получение отчета об оценке.

**Библиографический список**

1. О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер.закон от 3.08.2018 г. № 334-ФЗ – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
2. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]: офиц.сайт. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site>.
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 г. №135-ФЗ – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.